

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bzw. nach BauNVO

1. Zulässige Nutzungen / Nutzungsbeschränkungen, Gebietsliederung

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und 6a BauNVO

a) Im ausgewiesenen Urbanen Gebiet (MU):

In dem festgesetzten Urbanen Gebiet sind im Erdgeschoss an der Straßenseite keine Wohnnutzungen zulässig.

b) Im ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebiet (WA):

Die in § 4 Abs. 3 Nrn. 3 bis 5 BauNVO aufgeführten, ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Baukörpervorgaben, maximale Gebäudehöhen und Höhen-Bezugspunkte

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

Als untere Bezugspunkte gelten die in der Planzeichnung dargestellten, dem Baufeld vorgelagerten Kanaldeckelhöhen in den Erschließungsstraßen (Osnabrücker Straße bzw. Bevergerner Straße).

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen (Obere Bezugspunkte) dürfen nicht überschritten werden. Die Traufe im Sinne dieser Festsetzung wird gebildet durch die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dachhaut.

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO

Ausnahmsweise sind für Fluchttreppenhäuser Überschreitungen bei der für das MU festgesetzten Baugrenze bis zu einem Maß von je maximal bis zu 30 m² Grundfläche zulässig, sofern die Einhaltung der bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen gewährleistet wird.

3. Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports, Garagen und Nebenanlagen

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Entlang der Osnabrücker Straße sind die Zu- bzw. Abfahrten für Stellplatzanlagen auf maximal zwei Sammelzu-/abfahrten in dem hierfür möglichen Bereich zu beschränken. Sie müssen somit außerhalb des festgesetzten Zu- und Abfahrtsverbots verortet werden.

Bei Anlage von mehr als drei zusammenhängenden Stellplätzen sind diese Stellplätze zwingend als Sammel-Stellplatzanlage mit lediglich einer gesammelten Ein- /Ausfahrt zur erschließenden Straße zu bündeln.

Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bestandsbäume nur außerhalb der Kronentraufbereiche zulässig.

4. Begrünungsvorgaben

gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB bzw. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONRW

5.1 Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter und stadtklimafester Baum als hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18 - 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Ausfall von gepflanzten Bäumen müssen diese in der nächsten Pflanzsaison in gleicher Art, Anzahl und Qualität neu angepflanzt werden. Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen und auch die weiteren, nicht mit Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, Wege und Müllstandplätze) überbauten Flächen eines Baugrundstückes sind flächendeckend als Garten- und Grünflächen zu begrünen und gärtnerisch naturnah unter Beibehalt oder Anlage einer wasseraufnahmefähigen obersten Bodenschicht zu gestalten. Eine flächige Gestaltung mit Steinen, Schotter und/oder Kies ist mit Ausnahme eines bis zu 1 m breiten Kiesstreifens um das Gebäude (Spritzschutz) ausdrücklich unzulässig.

5.2 Die innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens entlang der Osnabrücker Straße festgelegten Mindest-Baumanpflanzungen sind hier unterzubringen.

5.3 Neben den anzupflanzenden Bäume sind auch die mit Erhaltungsgebot belegten Bäume dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und vor schädlichen Einwirkungen zu schützen. Im Falle eines Abgang bzw. natürlichen Ausfalls ist dieser spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Als Ersatz ist ein Baum derselben oder zumindest einer gleichwertigen Art mit einem Mindeststammumfang von 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen.

5. Immissionsschutz

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB -

Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen nach DIN 4109

Im Plangebiet sind für Neubauten bzw. baugenehmigungspflichtige Änderungen von Aufenthaltsräumen nach der DIN 4109 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) zu stellen.

Die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'_{w} , ges. der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind unter der Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6) zu bestimmen. Dabei sind die Außenlärmpegel zugrunde zu legen, die sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen ergeben. Die Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel ist wie folgt definiert:

Spalte	1	2
Zeile	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen behördlicherseits aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind im Einzelfall im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens mit entsprechendem Nachweis zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1: 2018-01, Kapitel 7.1 Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Schallschutz von Schlafräumen

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen im Zusammenhang mit Fenstern von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden, schallgedämpfte, ggf. fensterunabhängige Lüftungssysteme vorzusehen, die die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern. Alternativ hierzu ist die Belüftung über ausreichend abgeschirmte Fassadenseiten mit entsprechendem Einzelnachweis über gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Schutz von typischen Aufenthaltsbereichen im Freien (Außenwohnbereiche)

In den gekennzeichneten Bereichen sind beim Neubau bzw. bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen Außenwohnbereiche ohne zusätzliche schallabschirmende Maßnahmen nicht zulässig. Als schallabschirmende Maßnahmen kann die Anordnung der Außenwohnbereiche im Schallschatten der jeweiligen Gebäude oder aber die Anordnung von zusätzlichen schallabschirmenden Maßnahmen (z.B. Lärmschutzwände oder Nebengebäude, geschlossene Loggien) im Nahbereich verstanden werden. Hierbei ist sicherzustellen, dass solche schallabschirmende Maßnahmen so dimensioniert werden, dass sie eine Minderung des Verkehrslärm-Beurteilungspegels um das Maß der Überschreitung des schalltechnischen Orientierungswertes des Beiblattes 1 zu DIN 18005-1 tags bewirken.

Abweichungen von den o.g. Festsetzungen zur Lärmvorsorge sind mit entsprechendem schalltechnischem Einzelnachweis über gesunde Wohn- und Aufenthaltsbereiche zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechtsabsicherung

- gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB -

Innerhalb der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gekennzeichneten und entsprechend zu belastenden Fläche befinden sich Versorgungstrassen und -leitungen. Zwecks Versorgungssicherung und -unterhaltung sind hier Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Rheine / TBR und der betroffenen Versorgungsträger zu sichern.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW

- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN -

1. Dachgestalterische Vorgaben

- 1.1 Auf dem Baugrundstück sind ausschließlich die festgesetzten Dachformen bzw. -neigungen zulässig. Von den Festsetzungen der zulässigen Dachneigungen ausgenommen sind die Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie von Baukörpern, die dem Hauptbaukörper untergeordnet sind.
- 1.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer (<20°) von Garagen, Carports und anderen Nebengebäuden sind vollflächig und dauerhaft zu begrünen. Die Dachbegrünung ist mindestens extensiv anzulegen und dabei mit einer Sedum-Grasschicht mit wenigstens 10 cm Substratunterbau zu versehen. Die Dachbegrünung ist bereits bei der Statik und Konstruktion des Gebäudes zu berücksichtigen. Von der Dachbegrünungsverpflichtung sind untergeordnete Teilflächen (max. 30 Prozent), die zur Gewinnung von regenerativer Energie (Solarthermie, Photovoltaik) für erforderliche haustechnische Einrichtungen oder für Tageslichtbeleuchtungselemente genutzt werden, ausgenommen. Die Kombination von Gründach und Solaranlagen ist zulässig.

2. Einfriedungsvorgaben

Im Änderungsbereich sind als Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin ausschließlich Begrenzungen folgender Art zulässig:

- Hecken aus standortgerechten und möglichst heimischen Gehölzen
 - z.B. - Intensivschnitthecken aus Hainbuche, Weißdorn, Feldahorn, Liguster
 - Strauchhecken mit Wildsträuchern wie Kornelkirsche, Schlehdorn, Felsenbirne, Holunder, Berberitze, Heckenrose, Faulbaum, Vogelbeere, Schneeball, Hasel
- Vollflächig und dauerhaft zu begrünende sonstige Einfriedungen
 - z.B. - Mauern/Wände/Gabionen mit Berankung (z.B. Efeu, Wein)
 - Staketen-, Stabgitter- oder Maschendrahtzäune mit einwachsender Hecke aus heimischen, standortgerechten Heckenpflanzen oder Gehölzen

Vollflächig begrünte Einfriedungen baulicher Art müssen mit Ihren Fundamenten außerhalb der Kronentraufbereiche der zu erhaltenden Bäume liegen.

Bei Anlage der Einfriedungen ist im Bereich von Ein- oder Ausfahrten auf die verkehrliche Sicherheit zu achten und sind die Einfriedungen in Abstimmung mit den TBR – Straßen so zu gestalten, dass eine Einsehbarkeit in den Straßenraum gewährleistet ist.

Hinweise

Erschließung

Für die ordnungsgemäße verkehrliche Erschließung und Abwicklung des durch das Urbane Gebiet möglichen Verkehrs ist vor Aufnahme diesbezüglicher Nutzungen die Einrichtung einer Linksabbiegespur erforderlich. Dazu bedarf es einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Rheine und Strassen NRW, Regionalniederlassung Münsterland in Coesfeld.

Lärmschutz

Eine Lärmschutzbegutachtung liegt vor. Die darin enthaltenen Empfehlungen für die textlichen Festsetzungen zur Einhaltung des Schallschutzes auf Bebauungsplanebene wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der Begutachtung wurde darüber hinaus exemplarisch/vorhabenbezogen aufgezeigt, dass mit den bisher geplanten Nutzungen verbundener zu erwartender Lärm anhand von aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallabschirmung und Beschränkung von Betriebszeiten auf den Tageszeitraum, vgl. der Begründung angehängtes Gutachten) auf ein gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wahrendes Maß an den Immissionsorten reduzierbar ist. Die zur Wahrung gesunder Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsverhältnisse vorhabenbezogen nötigen Lärmschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren abschließend zu prüfen und erforderlichenfalls über weitergehende Nebenbestimmungen verbindlich zu regeln.

Versorgungsleitungen

Zur Wahrung bestehender Leitungsrechte bezogen auf im Osten des Flurstückes 652, Flur 173, Gemarkung Rheine Stadt verlaufende Versorgungsleitungen, wurde neben der Festsetzungsdarstellung des „Geh-, Fahr- und Leitungsrechts“ die Beachtung samt Eintragungspflicht einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit vertraglich abgesichert.

Überflutungsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass jeder Eigentümer sein Grundstück gegen Überflutung infolge von Starkregenereignissen zu schützen hat. Eine Überflutung kann eintreten, wenn im Gelände, auf Straßen oder Hofflächen kurzzeitig aufgestautes Oberflächenwasser – häufig an Geländetiefpunkten und auch bei Hanglagen – über tief liegende Hauseingänge, Kellerfenster oder Garageneinfahrten in die Gebäude eindringt und dort Schäden verursacht, ohne dass ein Mangel in der Kanalisation vorliegt. Für Grundstücke mit bebauten und befestigten Flächen von mehr als 800 m² ist nach DIN 1986-100 eine Überflutungsprüfung durchzuführen. Es wird u. a. empfohlen, die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,30 m höher als die Erschließungsstraße (im Endausbauzustand!) zu legen.

Boden- und Bodendenkmalschutz

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Rheine und der LWL – Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist erforderlichenfalls das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Kampfmittelvorsorge

Eine Luftbildauswertung und Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes zum Flurstück 652 in Flur 173 der Gemarkung Rheine-Stadt ergab, dass mindestens für einen Teilbereich des Grundstückes ein Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben und die Anwendung der Anlage 1 TVV erforderlich ist. Die Sondierarbeiten sind rechtzeitig und vorab von Eingriffen in den Verdachtsbereich auf dem Plangrundstück über die örtliche Ordnungsbehörde zu beantragen und abzustimmen.

Vorsorglich wird auch für die nicht als Verdachtsbereiche ermittelten Flächen darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung eines Bauvorhabens oder bei Bodeneingriffen der Erdaushub zu beobachten ist. Sofern dieser außergewöhnlich verfärbt erscheint oder sofern verdächtige Gegenstände entdeckt werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde (Stadt Rheine) oder die Polizei zu verständigen.

Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Prüfung (Stufe I) liegt vor. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind mit der Bebauungsplanänderung gemäß der gutachterlichen Überprüfung nicht zu erwarten, sofern folgende Maßgabe Beachtung findet:

„Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.“

Baumschutz

Im Änderungsbereich befinden sich Bäume, die unter den Schutz der städtischen Baumschutzsatzung fallen. Sofern sie städtebaulich von besonderer Bedeutung sind (bgl. Begründung), sind diese ergänzend mit dem Änderungsplan zum Erhalt festgesetzt und ist der jeweils ermittelte Kronentraufbereich als vorsorglich anzunehmender und schützenswerter Wurzelbereich dargestellt.

Die Vorschriften der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Rheine (A 67-02) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Sofern Bäume überplant werden, die gemäß § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Rheine geschützt sind, oder sofern Maßnahmen vorgesehen sind, mit denen geschützte Bäume verändert oder beeinträchtigt werden könnten, ist vor der Beseitigung oder dem Eingriff ein Antrag auf Ausnahme oder Befreiung von den Verboten der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine, bzw. den Technischen Betrieben Rheine (TBR) zu stellen. Insbesondere sind auch die Wurzelbereiche vor möglicherweise beeinträchtigenden Eingriffen zu bewahren.

Es ist auch im Falle einer z.B. aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht geplanten Baumentfernung/-beschneidung oder bei geplanten möglicherweise beeinträchtigenden sonstigen Eingriffen bei durch die Satzung geschützten Bäumen ein Antrag auf Ausnahme von der Baumschutzsatzung bei der Stadt Rheine zu stellen. Auf die ergänzenden Anforderungen bei Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen aus dem Artenschutz (s. Hinweis oben) wird verwiesen.

Möglichkeit der Einsichtnahme

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Rheine/Stadtplanung während der Dienststunden eingesehen werden.

Datenmaterial

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Planen und Bauen, Produktgruppe Vermessung.